



Stettin: Modernes Maisonette-Apartment mit Balkon und großer Terrasse in Toplage

236,000 € (999,999 PLN)

Rok budowy 2025 4 Pokoje ~81 m²

Opis

Modernes Maisonette-Apartment mit Balkon und großer Terrasse im Herzen von Szczecin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Stadtteil Śródmieście-Centrum in Szczecin! Dieses charmante, großzügige Apartment mit 2 Ebenen und idealer Raumaufteilung bietet zahlreiche Möglichkeiten – ob als gemütliches Eigenheim oder als rentable Kapitalanlage zur Vermietung.

Wohnfläche und Aufteilung:

- **Gesamtfläche:** 80,95 m²

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** 34,36 m² – direkter Zugang zu Badezimmer, Schlafzimmer und Balkon
- **Schlafzimmer (erste Ebene):** 8,55 m²
- **Galerie / 2. Schlafzimmer (auf der oberen Ebene):** 34,36 m²
- **Badezimmer:** 3,7 m²
- **Flur**
- **Balkon:** 5,5 m² – mit schönem Blick ins Grüne
- **Terrasse:** 12,11 m² – großzügiger, sonniger Außenbereich
- **Lage der Fenster:** Süd- und Westausrichtung

Ausstattung:

- Neubau aus dem Jahr 2025 mit moderner Architektur
- Energieeffiziente, dreifach verglaste Kunststofffenster
- Hochwertige Gebäudestruktur aus Silikat
- Elektrik mit 400V Spannung verfügbar
- Vorbereitungen für Internet, Kabelfernsehen, Telefonanschluss
- Sicherheitsfeatures: Video-Gegensprechanlage, Überwachungskameras, Alarmanlage
- Aufzug im Gebäude
- Zusätzlich kann ein Stellplatz in der Tiefgarage erworben werden

Das Apartment wird im Rohbau übergeben – Sie haben also die Freiheit, es nach Ihren Wünschen zu gestalten! Gerne organisieren wir ein Treffen mit einem erfahrenen Handwerkerteam, um die individuelle Fertigstellung für Sie zu planen.

Lage:

Die Immobilie befindet sich auf der linken Seite des Flusses in einer hervorragend angebundenen Lage in Niebuszewo, einem beliebten Teil von Śródmieście. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf:

- Lebensmittelgeschäfte wie Żabka, Asprod oder Stokrotka
- Dienstleistungen, Cafés und Restaurants
- Straßenbahn- und Bushaltestellen um die Ecke – nur ca. 3 Minuten bis ins Stadtzentrum

- Viele Grünflächen sowie Spazier- und Sportmöglichkeiten in der Nähe

Perfekt für Berufstätige, Studenten oder Familien, die die zentrale Lage und gleichzeitig ein naturnahes Umfeld genießen möchten.

Betriebskosten:

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. €141 (PLN 600) und beinhalten bereits eine Vorauszahlung für Wasser, Fernwärme, Müllentsorgung und Instandhaltungsrücklagen. Hinzu kommt lediglich der eigene Strom- und Wasserverbrauch.

Verfügbarkeit:

Die Immobilie kann ab dem 10. Juli 2025 bezogen werden – reservieren Sie sich schon heute Ihr zukünftiges Zuhause in Szczecin!

Wir begleiten Sie gerne Schritt für Schritt durch den gesamten Kaufprozess – unkompliziert, transparent und auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.

Szczegóły

Objektart: Wohnung

Verfügbar ab: 10.07.2025

Stadtteil: Śródmieście-Centrum

Gesamtfläche: 80,95 m²

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 2025

Ausstattungsstandard: Zum Ausbauen

Gebäudezustand: Neuwertig

Wandmaterial: Silikat

Küchentyp: Separate Küche

Küchenfläche: 34,36 m²

Anzahl der Badezimmer: 1

Badezimmerfläche: 3,7 m²

Zimmerflächen: 34 m² + 35 m² + 8,5 m²

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):

4

Geschosshöhe: 2,55 m

Warmwasser: Fernwärme

Heizung: Fernwärme

Telefonanschluss: Ja

Aufzug: Ja

Starkstrom (400V): Ja

Internetanschluss: Ja

Kabelfernsehen: Ja

Alarmanlage: Ja

Videoüberwachung: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fenstertyp: Kunststoff

Bodenbelag: Beton

Garage: Ja

Anzahl Balkone: 1

Balkonfläche: 5,5 m²

Terrasse: Ja

Anzahl Terrassen: 1

Terrassenfläche: 12 m²

Ausrichtung: Südlich und westlich

Zusätzliche Informationen:

- Großzügige, helle Räume mit Süd- und Westausrichtung

- Neu erbautes Gebäude mit hohem technischen Standard

- Ruhige und zentrale Lage in Śródmieście-Centrum

- Moderne technische Ausstattung inklusive Internet, Kabelfernsehen und Alarm

- Garage vorhanden – ideal für Familien oder Personen, die einen privaten Stellplatz benötigen

Cechy nieruchomości

Aufzug Garage Terrasse Balkon

Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41